**TAR LAZIO, SEZ. I - sentenza 4 maggio 2004 n. 3717** - *Pres.* Amodio, *Est.* Soricelli - Verdicchio (Avv. Di Giannantonio) c. Comune di Torrita Tiberina (Avv. Marcone) - (accoglie).

**per l'annullamento, previa sospensione dell'esecuzione**

della delibera C.C. n. 50 del 6 novembre 1994, recante reiterazione per un quinquennio delle misure di salvaguardia al P.R.G. adotttato con delibera C.C. n. 69 del 5 luglio 1989 e di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente.

(*omissis*)

**FATTO e DIRITTO**

1. Espone il ricorrente di essere proprietario nel comune di Torrita Tiberina di un suolo contrassegnato in catasto al foglio n. 2, particella n. 334 di circa 898 mq.

Secondo il piano di fabbricazione comunale tale terreno è inserito in zona di completamento con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq e con lotto minimo per l'edificazione di mq 800; esso era pertanto edificabile.

Con delibera consiliare 5 luglio 1989 n. 69 il comune adottava un P.R.G., a tale delibera faceva poi seguito una seconda delibera (C.C. n. 18 del 21 maggio 1991) con cui era adottata una rettifica al P.R.G. adottato. In data 23 giugno 1993 il piano veniva trasmesso alla regione Lazio per la prescritta approvazione.

Precisa il ricorrente che secondo il nuovo P.R.G. il suo terreno è inedificabile dato che esso prevede un indice di fabbricabilità di 0,20 mc/mq e un lotto minimo di 2000 mq.

1.1. In date 1-8-94 e 6-9-94 il ricorrente presentava un'istanza di concessione edilizia al fine di realizzare sul proprio terreno un immobile conforme alle prescrizioni del piano di fabbricazione, ancora vigente non essendo stato approvato definitivamente il nuovo P.R.G..

Denuncia il ricorrente che il comune ometteva di pronunciarsi sulla sua istanza e quindi adottava la delibera impugnata con cui disponeva – nelle more della definitiva approvazione del nuovo P.R.G. – di "reiterare" le cd. misure di salvaguardia per un ulteriore quinquennio al fine di evitare che, per effetto dell'applicazione della disciplina del "vecchio" programma di fabbricazione, divenisse inapplicabile la disciplina del P.R.G. *in itinere*.

1.2. Con il ricorso in esame il signor Verticchio impugnava quindi la delibera di "reiterazione" delle misure di salvaguardia.

Denuncia il ricorrente che, nella fattispecie in esame, difettano i presupposti per l'applicazione dell'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 atteso che questa prevede che le misure di salvaguardia – cioè la facoltà del comune di sospendere il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con piani *in itinere* – non possono protrarsi oltre cinque anni dalla data della delibera di adozione del piano, se questo è inviato al controllo entro un anno dalla scadenza del termine per la pubblicazione, ovvero oltre tre anni. Rileva il ricorrente che, nella fattispecie in esame, il piano è stato trasmesso alla regione ben oltre dopo un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione cosicchè il periodo massimo di applicazione delle misure di salvaguardia non poteva eccedere tre anni.

La conseguenza è che, alla data di presentazione dell'istanza di concessione, il periodo di tre anni era ormai scaduto e non poteva essere reiterato con provvedimento comunale; aggiunge il ricorrente che la delibera impugnata è illegittima anche perché rende di fatto inedificabile il suo terreno benchè esso si trovi in una zona che è ormai completamente edificata e urbanizzata.

3. Si è costituito in giudizio il comune di Torrita Tiberina che resiste al ricorso.

4. In particolare il comune ha eccepito che il ricorso è ormai improcedibile per sopravvenuta carenza d'interesse in quanto: a) la regione Lazio ha definitivamente approvato il P.R.G.

comunale con delibera G.R. 10-9-1998, pubblicata nel B.U.R.L. del 30 gennaio 1999, cosicchè la delibera impugnata è divenuta inefficace; b) nelle more del processo, il ricorrente ha alienato il terreno di sua proprietà alla società Megaron s.a.s., alla quale il comune ha rilasciato la concessione edilizia n. 2 del 13 febbraio 1999 (relativa ad un lotto comprensivo del terreno acquistato).

5. Osserva preliminarmente il Collegio che l'eccezione di improcedibilità del ricorso dev'essere disattesa; costituisce infatti orientamento giurisprudenziale consolidato che l'improcedibilità del ricorso per sopravvenuta carenza d'interesse, qualora manchi – come nel caso in esame - una esplicita dichiarazione in tal senso del ricorrente, può essere pronunciata solo in presenza di un mutamento della situazione di fatto e di diritto che con certezza abbia fatto venir meno per il ricorrente qualsiasi - anche se solo strumentale, morale o comunque residua - utilità della pronuncia del giudice la cui relativa indagine deve essere svolta con estremo rigore, per evitare che la sua declaratoria si risolva in una sostanziale elusione dell'obbligo di pronunciarsi sulla domanda (Consiglio Stato, sez. IV, 1 agosto 2001, n. 4206, Consiglio Stato, sez. V, 20 settembre 2000, n. 4861).

Nella fattispecie in esame – sebbene sia evidente che l'atto impugnato ha oramai completamente esaurito i suoi effetti – non può con assoluta certezza escludersi che il ricorrente conservi un residuo interesse alla definizione nel merito del ricorso e tanto basta a ritenere che esso resti procedibile.

6. Nel merito il ricorso è fondato e dev'essere accolto.

7. Ritiene il Collegio fondata e assorbente la dedotta violazione dell'articolo unico della legge n. 1902 del 1952; effettivamente – come evidenziato dal ricorrente – l'applicazione delle misure di salvaguardia, cioè l'obbligo del comune di sospendere il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con strumenti urbanistici *in itinere*, trova la sua fonte direttamente nella legge n. 1902, come successivamente modificata e integrata, che stabilisce presupposti e limiti temporali di applicazione di esse.

Nel quadro legislativo in questione è pertanto esclusa ogni facoltà del comune di estendere temporalmente l'efficacia delle misure di salvaguardia, una volta che risultino scaduti i termini normativi di loro efficacia; se ciò fosse possibile ne deriverebbe l'indeterminatezza o comunque un'eccessiva durata delle misure di salvaguardia che potrebbe tradursi in una ingiustificata compressione del diritto di proprietà e nella compromissione della certezza dei rapporti giuridici, in contrasto con i consolidati orientamenti della corte Costituzionale in materia di disciplina urbanistica incidente sul *ius aedificandi* del proprietario (Consiglio Stato, sez. V, 20 aprile 1999, n. 462). Poiché nella fattispecie in esame è questo quello che ha fatto il comune con la delibera impugnata quest'ultima risulta illegittima.

8. E' appena il caso di osservare che, nel caso in esame, il termine di efficacia delle misure di salvaguardia era pacificamente scaduto, indipendentemente da qual termine dovesse applicarsi e da ogni valutazione circa la decorrenza di esso (in effetti la documentazione depositata dalle parti non consentirebbe di dare puntuale risposta a questi quesiti); la circostanza che il comune ha ritenuto con l'atto impugnato di estendere temporalmente l'applicazione delle misure di salvaguardia "per un ulteriore quinquennio" dimostra indubitabilmente che l'originaria scadenza legale del termine si era verificata.

9. Conclusivamente, il ricorso dev'essere accolto e la delibera impugnata annullata nei limiti dell'interesse del ricorrente. Sussistono giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese della presente fase del giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, sede di Roma, sezione I, definitivamente pronunciandosi sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato.

Spese compensate.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma il 4 febbraio 2004.

Antonino Savo Amodio, Presidente

Davide Soricelli, Primo Referendario estensore

Depositata in segreteria in data 4 maggio 2004.